



平成25年3月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成24年8月1日

上場会社名 三井不動産株式会社 上場取引所 東 大
 コード番号 8801 URL <http://www.mitsuifudosan.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 菰田 正信
 問合せ先責任者 (役職名) 広報部長 (氏名) 山本 実 TEL 03-3246-3155
 四半期報告書提出予定日 平成24年8月14日 配当支払開始予定日 ー
 四半期決算補足説明資料作成の有無： 有
 四半期決算説明会開催の有無： 有 (機関投資家、アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年3月期第1四半期の連結業績（平成24年4月1日～平成24年6月30日）

(1) 連結経営成績（累計） (%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年3月期第1四半期	279,902	0.3	24,544	11.7	16,827	4.0	9,074	40.2
24年3月期第1四半期	279,153	△1.3	21,969	19.7	16,188	24.4	6,471	44.2
(注) 包括利益	25年3月期第1四半期 4,487百万円 (176.5%)		24年3月期第1四半期 1,622百万円 (△54.9%)					

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
25年3月期第1四半期	10.33	10.33
24年3月期第1四半期	7.37	7.37

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
25年3月期第1四半期	4,317,571	1,117,164	24.8	1,220.48
24年3月期	3,868,411	1,100,407	27.9	1,227.54
(参考) 自己資本	25年3月期第1四半期 1,071,968百万円		24年3月期 1,078,182百万円	

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
24年3月期	—	11.00	—	11.00	22.00
25年3月期	—	—	—	—	—
25年3月期(予想)	—	11.00	—	11.00	22.00

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無： 無

3. 平成25年3月期の連結業績予想（平成24年4月1日～平成25年3月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	1,460,000	9.1	135,000	7.1	109,000	6.3	55,000	9.7	62.62

(注) 直前に公表されている業績予想からの修正の有無： 無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：有
 新規 2社 （社名）青海Q区画特定目的会社・ジーシックス特定目的会社 除外 1社 （社名）－
 （注）詳細は、添付資料P.10「4. サマリー情報（注記事項）に関する事項」をご覧ください。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：有
 （注）詳細は、添付資料P.10「4. サマリー情報（注記事項）に関する事項」をご覧ください。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 有
- ③ 会計上の見積りの変更 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

（注）詳細は、添付資料P.10「4. サマリー情報（注記事項）に関する事項」をご覧ください。

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	25年3月期1Q	881,424,727株	24年3月期	881,424,727株
② 期末自己株式数	25年3月期1Q	3,104,828株	24年3月期	3,098,596株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	25年3月期1Q	878,323,668株	24年3月期1Q	878,333,465株

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期財務諸表のレビュー手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料及び添付資料記載の業績予想に関しましては、本資料発表日現在において入手可能な情報および将来の業績に影響を与える不確実な要因に係る本資料発表日現在における仮定を前提としており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績は、今後様々な要因によって、大きく異なる結果となる可能性があります。なお、業績予想に関する事項は、添付資料P.9「3. 連結業績予想に関する定性的情報」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 連結経営成績に関する定性的情報	2
2. 連結財政状態に関する定性的情報	8
3. 連結業績予想に関する定性的情報	9
4. サマリー情報（注記事項）に関する事項	10
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	10
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	10
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	10
5. 四半期連結財務諸表	11
(1) 四半期連結貸借対照表	11
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	13
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	15
(4) 継続企業の前提に関する注記	16
(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記	16
(6) 賃貸等不動産に関する注記	16
(7) セグメント情報等	17

1. 連結経営成績に関する定性的情報

各セグメントの売上高は、外部顧客に対する売上高を記載しております。

◆ 連結業績概要 (単位：百万円)

	当第1四半期	前第1四半期	増減 (率)		通期予想	進捗率
	(平成24.4.1~6.30)	(平成23.4.1~6.30)			(平成24.5.9公表)	
売上高	279,902	279,153	748	(0.3%)	1,460,000	19.2%
営業利益	24,544	21,969	2,575	(11.7%)	135,000	18.2%
経常利益	16,827	16,188	639	(4.0%)	109,000	15.4%
四半期純利益	9,074	6,471	2,602	(40.2%)	55,000	16.5%

当第1四半期の業績は、売上高が2,799億円と前年同期に比べ7億円(0.3%)の増収、営業利益は245億円と同比25億円(11.7%)の増益、経常利益は168億円と前年同期に比べ6億円(4.0%)の増益となりました。

特別損益については、当第1四半期において投資有価証券評価損を特別損失に計上した結果、四半期純利益については90億円と同比26億円(40.2%)の増益となりました。

当第1四半期より、SPC連結に関する会計基準の変更を早期適用し、当社が出資するSPC26社を新たに連結対象に加えました。SPC連結の影響として、売上高では前年同期比7億円の減収、営業利益では同比21億円の増益、経常利益では同比12億円増益となりました。これらの影響は主に賃貸セグメントにおけるものです。

なお、売上高・営業利益の通期予想に対する進捗率は、売上高・営業利益ともに概ね20%程度となっておりますが、これは主として分譲事業および三井ホーム事業の季節変動要素に起因するもので、計画に対して予定どおり進捗しております。

◆ 連結セグメント別業績 (単位：百万円)

	当第1四半期		前第1四半期		増減	
	(平成24.4.1~6.30)		(平成23.4.1~6.30)		売上高	営業利益
	売上高	営業利益	売上高	営業利益		
賃貸	108,065	27,364	101,766	24,262	6,299	3,102
分譲	51,234	2,697	57,075	3,305	△5,840	△607
マネジメント	71,348	7,765	67,378	6,069	3,969	1,695
三井ホーム	23,554	△8,147	28,976	△5,127	△5,422	△3,019
その他	25,699	△48	23,955	△784	1,743	736
消去又は全社	—	△5,088	—	△5,756	—	667
計	279,902	24,544	279,153	21,969	748	2,575

◆ セグメント別の業績概況

特に記載のない場合、単位は百万円となっております。

① 賃貸

	当第1四半期 (平成24.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成23.4.1～6.30)	増減
売上高	108,065	101,766	6,299
営業利益	27,364	24,262	3,102

当第1四半期は、当期に稼働した「三井アウトレットパーク 木更津」、「ダイバーシティ東京」の新規稼働や、前期に竣工した「名古屋三井ビルディング新館」や「三井アウトレットパーク 倉敷」などの通期稼働による収益貢献があったことに加え、「東京ミッドタウン」を保有するSPCを連結したことなどによる収益寄与があったため、セグメント全体では売上高1,080億円、営業利益273億円と、前年同期に比べ62億円の増収、31億円の増益となりました。

なお、都心5区のオフィス賃貸市場における空室率は高水準で推移しているものの、当社の首都圏オフィス空室率(単体)は5.3%と引き続き市場に対して低位な水準で推移しております。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成24.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成23.4.1～6.30)	増減
オフィス	70,773	69,998	774
商業施設	35,879	30,355	5,524
その他	1,412	1,411	0
合計	108,065	101,766	6,299

・貸付面積の状況(単位:千㎡)

	当第1四半期末 (平成24.6.30)	前第1四半期末 (平成23.6.30)	増減
オフィス 所有	1,713	1,258	454
転貸	1,231	1,513	△281
商業施設 所有	1,337	1,019	319
転貸	478	642	△164

・期末空室率推移(%)

	H24/6	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3
オフィス・商業施設(連結)	3.7	2.9	3.5	3.1	2.2	1.3
首都圏オフィス(単体)	5.3	4.4	4.0	3.9	2.5	1.3
地方オフィス(単体)	7.2	6.4	7.6	7.1	6.6	5.8

<当第1四半期における主要な新規・通期稼働物件>

・新規稼働（当期稼働物件）

三井アウトレットパーク 木更津	千葉県木更津市	平成24年4月開業	商業施設
ダイバーシティ東京	東京都江東区	平成24年4月開業	商業施設
ららぽーと新三郷アネックス	埼玉県三郷市	平成24年4月開業	商業施設

・通期稼働（前期稼働物件）

名古屋三井ビルディング新館	愛知県名古屋市	平成23年6月竣工	オフィス
御成門M-SQUARE	東京都港区	平成23年7月竣工	オフィス
三井アウトレットパーク ジャズドリーム長島第4期	三重県桑名市	平成23年9月開業	商業施設
浜離宮三井ビルディング	東京都中央区	平成23年11月竣工	オフィス
三井アウトレットパーク 倉敷	岡山県倉敷市	平成23年12月開業	商業施設
広島トランヴェールビルディング	広島県広島市	平成24年2月竣工	オフィス
横浜三井ビルディング	神奈川県横浜市	平成24年2月竣工	オフィス
ギンザコマツ	東京都中央区	平成24年3月開業	商業施設

<単体の賃貸事業内訳>

・全体（オフィス・商業施設・その他）

	当第1四半期 (平成24.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成23.4.1~6.30)	
売上高	106,853	99,697	
粗利益	21,075	19,201	
粗利益率(%)	19.7	19.3	
貸付面積(千㎡)	4,618	4,477	
棟数(棟)			
	所有	134	130
	転貸	126	133
	合計	260	263

・オフィス・商業施設

	オフィス			商業施設		
	首都圏	地方	合計	首都圏	地方	合計
売上高	61,826	4,724	66,551	25,900	9,966	35,867
貸付面積(千㎡)	2,235	295	2,529	1,116	662	1,778
棟数(棟)	139	32	171	46	26	72
空室率(%)	5.3	7.2	5.5	0.3	0.3	0.3

② 分譲

	当第1四半期 (平成24.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成23.4.1~6.30)	増減
売上高	51,234	57,075	△5,840
営業利益	2,697	3,305	△607

当第1四半期は、個人向け住宅分譲において、新規発売物件を中心に堅調な販売状況が続いているものの当期の計上予定物件の竣工引き渡し第2四半期以降に集中している計画であることにより、前年同期に比べ81億円の減収、4億円の減益となった一方、投資家向け分譲等では23億円増収し、セグメント全体では売上高512億円、営業利益26億円と、前年同期に比べ58億円の減収、6億円の減益となりました。

なお、第1四半期末での完成在庫（マンション+戸建）は489戸と3月末の404戸から85戸増加しましたが、マンション分譲は引き続き堅調な販売状況が継続しており、当第1四半期末での契約進捗率は当期計上予定戸数4,900戸に対して61%（前年同期末 52%）となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第1四半期 (平成24.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成23.4.1~6.30)	増減
住宅分譲(個人顧客向け)			
売上高	43,778	51,938	△8,160
営業利益	530	939	△408
投資家向け分譲等			
売上高	7,456	5,137	2,319
営業利益	2,166	2,366	△199
売上高合計	51,234	57,075	△5,840
営業利益合計	2,697	3,305	△607

<住宅分譲内訳>

・売上高等の内訳

	当第1四半期 (平成24.4.1~6.30)		前第1四半期 (平成23.4.1~6.30)		増減	
マンション	35,120	(717戸)	40,192	(894戸)	△5,072	(△177戸)
首都圏	29,653	(590戸)	29,484	(567戸)	168	(23戸)
その他	5,466	(127戸)	10,707	(327戸)	△5,241	(△200戸)
戸建	8,657	(163戸)	11,746	(225戸)	△3,088	(△62戸)
首都圏	7,231	(131戸)	10,866	(207戸)	△3,634	(△76戸)
その他	1,425	(32戸)	879	(18戸)	546	(14戸)
売上高合計	43,778	(880戸)	51,938	(1,119戸)	△8,160	(△239戸)

・契約状況

		マンション	戸建	合計
期首契約済み	(戸) (A)	2,387	113	2,500
期中契約	(戸) (B)	1,181	105	1,286
計上戸数	(戸) (C)	717	163	880
期末契約済み	(戸) (A) + (B) - (C)	2,851	55	2,906
完成在庫	(戸)	454	35	489
新規発売	(戸)	1,448	104	1,552

(注) 契約済み戸数、新規発売戸数には、次期以降に計上が予定されている戸数も含まれております。

・期末完成在庫推移(戸)

	H24/6	H24/3	H23/3	H22/3	H21/3	H20/3
マンション	454	380	638	872	826	453
戸建	35	24	46	40	93	115
合計	489	404	684	912	919	568

・当第1四半期における主要な計上物件

KOTESASHI TOWERS	埼玉県所沢市	マンション
パークホームズ目黒ザレジデンス	東京都目黒区	マンション
パークホームズ両国コンフォートプレミア	東京都墨田区	マンション
パークホームズ下総中山ステーションコンフォート	千葉県船橋市	マンション
パークホームズ南大塚	東京都豊島区	マンション
ファインコート横濱永田東	神奈川県横浜市	戸建

③ マネジメント

	当第1四半期 (平成24.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成23.4.1～6.30)	増減
売上高	71,348	67,378	3,969
営業利益	7,765	6,069	1,695

当第1四半期は、リパーク事業における管理台数の増加、商業施設の受託件数の増加などによりプロパティマネジメントにおいて増収増益となったほか、仲介・アセットマネジメント等においてもリハウス事業における仲介件数の増加等により増収増益となった結果、セグメント全体では売上高713億円、営業利益77億円と、前年同期に比べ39億円の増収、16億円の増益となりました。

<売上高・営業利益の内訳>

	当第1四半期 (平成24.4.1～6.30)	前第1四半期 (平成23.4.1～6.30)	増減
プロパティマネジメント			
売上高(※1)	54,738	51,842	2,895
営業利益	6,231	5,693	537
仲介・アセットマネジメント等			
売上高	16,610	15,535	1,074
営業利益	1,534	376	1,158
売上高合計	71,348	67,378	3,969
営業利益合計	7,765	6,069	1,695

※1 当第1四半期末のリパーク管理台数の状況
リパーク管理台数：136,068台（前年同期：127,824台）

・三井不動産リアルティの仲介事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当第1四半期 (平成24.4.1～6.30)		前第1四半期 (平成23.4.1～6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
仲介	274,204	(9,195件)	252,006	(8,502件)	22,198	(693件)

(注) 仲介の取扱件数・取扱高は持分法適用のリハウス関連会社を含めた三井不動産リアルティグループ全体の数値となっております。

・三井不動産レジデンシャルの販売受託事業の状況（仲介・アセットマネジメント等を含む）

	当第1四半期 (平成24.4.1～6.30)		前第1四半期 (平成23.4.1～6.30)		増減	
	取扱高	件数	取扱高	件数	取扱高	件数
販売受託	13,414	(319件)	8,919	(207件)	4,494	(112件)

④ 三井ホーム

	当第1四半期 (平成24.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成23.4.1~6.30)	増減
売上高	23,554	28,976	△5,422
営業利益	△8,147	△5,127	△3,019

当第1四半期は、新築事業において期首の工事中受注残高が前年同期を下回っていたことにより売上棟数が減少したため、セグメント全体で売上高235億円、営業損失81億円と、前年同期に比べ54億円の減収、営業利益は30億円の悪化となりました。なお、当セグメントは、建築請負工事において建物の完成引渡しが、下期、特に第4四半期に集中するため、営業赤字となっております。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成24.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成23.4.1~6.30)	増減
新築	12,819	18,554	△5,734
リフォーム・リニューアル	3,414	3,320	94
賃貸管理	4,555	4,386	169
その他	2,764	2,716	48
合計	23,554	28,976	△5,422

・受注工事高内訳

	当第1四半期 (平成24.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成23.4.1~6.30)	増減
新築	31,597	32,619	△1,021
リフォーム・リニューアル	5,637	5,574	63

⑤ その他

	当第1四半期 (平成24.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成23.4.1~6.30)	増減
売上高	25,699	23,955	1,743
営業利益	△48	△784	736

当第1四半期は、施設営業において、ホテル事業が好調に推移しており、前年同期に震災による売上の減少もあったことから増収し、セグメント全体では売上高256億円、営業損失48百万円と、前年同期に比べ17億円の増収、7億円の損益改善となりました。

<売上高の内訳>

	当第1四半期 (平成24.4.1~6.30)	前第1四半期 (平成23.4.1~6.30)	増減
施設営業	11,979	10,531	1,447
商品販売	10,800	11,001	△201
その他	2,919	2,422	497
合計	25,699	23,955	1,743

2. 連結財政状態に関する定性的情報

◆ 当第1四半期末の資産、負債、純資産（単位：百万円）

	当第1四半期末 (平成24.6.30)	前期末 (平成24.3.31)	増減
総資産	4,317,571	3,868,411	449,159
総負債	3,200,406	2,768,004	432,401
うち有利子負債	2,222,172	1,743,411	478,760
純資産	1,117,164	1,100,407	16,757
うち自己資本	1,071,968	1,078,182	△6,214
D/Eレシオ(倍)	2.07	1.62	0.46

(注) 有利子負債：連結貸借対照表に計上されている短期借入金、ノンリコース短期借入金、コマーシャル・ペーパー、1年内償還予定の社債、ノンリコース1年内償還予定の社債、社債、ノンリコース社債、長期借入金、ノンリコース長期借入金の合計

D/Eレシオ=有利子負債/自己資本

有利子負債のうちノンリコース債務が、当第1四半期末において376,343百万円、前期末において9,013百万円含まれております。

◆ 主要な資産負債の概要

＜販売用不動産等＞

当第1四半期末における販売用不動産（仕掛販売用不動産、開発用土地、前渡金を含む）残高は8,817億円となり、前期末比で2,388億円の増加となっております。この増加は、当期からSPCを連結したことにより、期首残高が2,000億円増加したことに加え、期中の新規取得が原価回収を上回ったことによります。

＜有形・無形固定資産＞

当第1四半期末における有形・無形固定資産残高は2兆5,897億円となり、前期末比で2,849億円の増加となっております。この増加は、当期からSPCを連結したことにより期首残高が2,408億円増加したことに加え、期中において再開案案件や商業施設の新規投資および米国においてオフィスビルの取得を行ったことなどによります。

＜有利子負債＞

販売用不動産の新規投資や、前期竣工したマンションの建設費の支払いなどの季節要因等により営業活動のキャッシュフローが618億円減少し、有形・無形固定資産の新規投資等により投資活動のキャッシュフローが441億円減少したことに加え、当期からSPCを連結したことによる3,538億円の増加影響もあり、当第1四半期末における有利子負債残高は前期末比4,787億円増加し、2兆2,221億円となりました。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

◆ 連結業績予想（単位：百万円）

当第1四半期の業績は、期初（平成24年5月9日）に公表いたしました通期見通し（売上高、営業利益、経常利益、当期純利益）に対し、順調に推移しており、当該予想数値の変更はありません。

	通期予想 (平成24年5月9日時点)	平成24年3月期 実績
売上高	1,460,000	1,338,102
営業利益	135,000	126,038
経常利益	109,000	102,509
当期純利益	55,000	50,129

◆ 連結セグメント別業績予想（単位：百万円）

	通期予想 (平成24年5月9日時点)		平成24年3月期 実績	
	売上高	営業利益	売上高	営業利益
賃貸	434,000	98,000	420,528	95,699
分譲	405,000	22,000	321,352	15,734
マネジメント	294,000	33,000	286,638	34,363
三井ホーム	216,000	4,800	207,568	4,187
その他	111,000	0	102,014	△806
消去又は全社	—	△22,800	—	△23,140
合計	1,460,000	135,000	1,338,102	126,038

4. サマリー情報（注記事項）に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

当第1四半期連結累計期間より、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成23年3月25日）等を早期適用しているため、青海Q区画特定目的会社、ジーシックス特定目的会社他24社を連結の範囲に含めております。

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用

税金費用については、当第1四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

（S P C連結に関する会計方針の変更）

当第1四半期連結累計期間より、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成23年3月25日）、「一定の特別目的会社に係る開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第15号 平成23年3月25日）、「連結財務諸表における子会社及び関連会社の範囲の決定に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第22号 平成23年3月25日）及び「投資事業組合に対する支配力基準及び影響力基準の適用に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第20号 平成23年3月25日）を早期適用しております。

会計基準等の適用については、「連結財務諸表に関する会計基準」第44-4項（3）に定める経過的な扱いに従っており、適用初年度の期首において新たな連結子会社に関する資産、負債及び少数株主持分を連結財務諸表上の適正な帳簿価額により評価しております。

これにより、当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金が3,530百万円減少しております。

（減価償却方法の変更）

法人税法の改正に伴い、当第1四半期連結会計期間より、平成24年4月1日以降に取得した有形固定資産については、改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しております。

なお、この変更による営業利益、経常利益、税金等調整前四半期純利益に与える影響は軽微であります。

5. 四半期連結財務諸表
 (1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成24年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	62,274	82,244
受取手形及び売掛金	26,538	22,884
有価証券	14	24
販売用不動産	241,138	448,317
仕掛販売用不動産	241,580	274,801
開発用土地	150,333	150,292
未成工事支出金	9,235	20,138
その他のたな卸資産	8,667	9,236
前渡金	9,756	8,291
短期貸付金	9,620	8,568
営業出資金	57,568	10,328
繰延税金資産	34,544	39,122
その他	91,335	92,935
貸倒引当金	△878	△857
流動資産合計	941,729	1,166,329
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,098,664	1,222,760
減価償却累計額	△514,848	△550,400
建物及び構築物(純額)	583,815	672,359
機械装置及び運搬具	27,885	30,749
減価償却累計額	△19,217	△20,399
機械装置及び運搬具(純額)	8,667	10,350
土地	1,614,433	1,804,155
建設仮勘定	31,430	29,196
その他	84,729	89,961
減価償却累計額	△53,120	△57,123
その他(純額)	31,609	32,838
有形固定資産合計	2,269,956	2,548,900
無形固定資産		
借地権	22,946	24,356
その他	11,906	16,490
無形固定資産合計	34,852	40,847
投資その他の資産		
投資有価証券	397,647	337,939
長期貸付金	5,489	5,404
敷金及び保証金	160,846	160,124
繰延税金資産	9,760	9,744
再評価に係る繰延税金資産	1,233	1,233
その他	53,424	53,556
貸倒引当金	△6,529	△6,508
投資その他の資産合計	621,872	561,494
固定資産合計	2,926,681	3,151,241
資産合計	3,868,411	4,317,571

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (平成24年3月31日)	当第1四半期連結会計期間 (平成24年6月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	101,321	75,886
短期借入金	254,839	236,432
ノンリコース短期借入金	82	42,722
コマーシャル・ペーパー	37,000	148,000
1年内償還予定の社債	5,000	25,000
ノンリコース1年内償還予定の社債	—	56,883
未払法人税等	11,650	4,099
未成工事受入金	12,996	20,560
繰延税金負債	396	396
完成工事補償引当金	1,351	1,188
債務保証損失引当金	180	127
災害損失引当金	1,692	1,682
その他	265,797	240,989
流動負債合計	692,309	853,967
固定負債		
社債	300,000	290,000
ノンリコース社債	—	108,393
長期借入金	1,137,558	1,146,395
ノンリコース長期借入金	8,930	168,345
受入敷金保証金	353,837	355,486
繰延税金負債	32,470	32,509
再評価に係る繰延税金負債	168,130	168,130
退職給付引当金	33,001	34,525
役員退職慰労引当金	957	913
その他	40,808	41,739
固定負債合計	2,075,694	2,346,438
負債合計	2,768,004	3,200,406
純資産の部		
株主資本		
資本金	174,296	174,296
資本剰余金	248,296	248,296
利益剰余金	363,877	360,936
自己株式	△5,385	△5,394
株主資本合計	781,084	778,134
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	50,355	41,574
繰延ヘッジ損益	△869	△969
土地再評価差額金	294,109	292,952
為替換算調整勘定	△46,496	△39,723
その他の包括利益累計額合計	297,098	293,833
新株予約権	587	620
少数株主持分	21,636	44,575
純資産合計	1,100,407	1,117,164
負債純資産合計	3,868,411	4,317,571

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
(四半期連結損益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 平成23年4月1日 至 平成23年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日)
営業収益	279,153	279,902
営業原価	223,282	218,626
営業総利益	55,870	61,275
販売費及び一般管理費	33,901	36,731
営業利益	21,969	24,544
営業外収益		
受取利息	56	71
受取配当金	1,408	1,448
持分法による投資利益	282	550
その他	931	583
営業外収益合計	2,678	2,653
営業外費用		
支払利息	6,765	7,362
その他	1,693	3,007
営業外費用合計	8,459	10,370
経常利益	16,188	16,827
特別損失		
投資有価証券評価損	1,277	1,524
災害による損失	341	—
特別損失合計	1,618	1,524
税金等調整前四半期純利益	14,569	15,303
法人税等	10,048	8,842
少数株主損益調整前四半期純利益	4,520	6,460
少数株主損失(△)	△1,950	△2,613
四半期純利益	6,471	9,074

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)
少数株主損益調整前四半期純利益	4,520	6,460
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△5,565	△8,759
繰延ヘッジ損益	23	△111
為替換算調整勘定	1,527	4,075
持分法適用会社に対する持分相当額	1,116	2,821
その他の包括利益合計	△2,898	△1,973
四半期包括利益	1,622	4,487
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	3,513	6,987
少数株主に係る四半期包括利益	△1,891	△2,500

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自平成23年4月1日 至平成23年6月30日)	当第1四半期連結累計期間 (自平成24年4月1日 至平成24年6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	14,569	15,303
減価償却費	12,646	14,395
有価証券評価損益(△は益)	1,277	1,524
受取利息及び受取配当金	△1,464	△1,526
支払利息	6,765	7,362
持分法による投資損益(△は益)	△282	△550
売上債権の増減額(△は増加)	2,773	3,748
仕入債務の増減額(△は減少)	△11,851	3,032
販売用不動産の増減額(△は増加)	△29,500	△71,437
その他	△657	△16,295
小計	△5,724	△44,442
利息及び配当金の受取額	1,876	2,058
利息の支払額	△5,944	△6,578
法人税等の支払額	△25,630	△12,907
営業活動によるキャッシュ・フロー	△35,422	△61,870
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形及び無形固定資産の取得による支出	△21,221	△33,062
有形及び無形固定資産の売却による収入	158	8
投資有価証券の取得による支出	△2,420	△2,143
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△10,113
敷金及び保証金の差入による支出	△3,605	△778
敷金及び保証金の回収による収入	5,708	2,916
預り敷金保証金の返還による支出	△11,861	△10,411
預り敷金保証金の受入による収入	10,845	7,689
貸付けによる支出	△3,249	△2,076
貸付金の回収による収入	2,293	1,743
その他	△359	2,113
投資活動によるキャッシュ・フロー	△23,711	△44,115
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	331,469	496,233
短期借入金の返済による支出	△240,004	△379,514
長期借入れによる収入	5,000	58,422
長期借入金の返済による支出	△32,562	△76,837
社債の発行による収入	10,000	21,300
社債の償還による支出	—	△5,520
配当金の支払額	△9,385	△9,404
少数株主からの払込みによる収入	—	3,243
少数株主への配当金の支払額	△651	△679
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△502	△679
自己株式の増減額(△は増加)	△10	△8
財務活動によるキャッシュ・フロー	63,352	106,554
現金及び現金同等物に係る換算差額	165	621
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	4,383	1,189
現金及び現金同等物の期首残高	56,675	61,726
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	18,665
現金及び現金同等物の四半期末残高	61,059	81,581

(4) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(5) 株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記

当第1四半期連結会計期間より、連結の範囲に異動があったため、新規連結により当第1四半期連結会計期間の期首の利益剰余金が3,530百万円減少しております。

(6) 賃貸等不動産に関する注記

当第1四半期連結累計期間より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日)等を早期適用したことにより、賃貸用のオフィスビル、商業施設等が増加しております。当第1四半期連結会計期間末における当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、当第1四半期連結累計期間増減額及び当第1四半期連結会計期間末の時価は、次のとおりです。

当第1四半期連結累計期間(自 平成24年4月1日 至 平成24年6月30日)

(単位:百万円)

連結貸借対照表計上額			当第1四半期連結会計期間末の時価
前連結会計年度末残高	当第1四半期連結累計期間増減額	当第1四半期連結会計期間末残高	
2,049,666	275,975	2,325,641	3,261,078

(注1) 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額および減損損失累計額を控除した金額です。

(注2) 当第1四半期連結累計期間増減額のうち、主な増減額は「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日)等を早期適用したこと(234,327百万円)による増加等です。

(注3) 当第1四半期連結会計期間末の時価は、原則として「不動産鑑定評価基準」に基づき自社の鑑定部門にて算出した価額です。

(7) セグメント情報等

(セグメント情報)

I 前第1四半期連結累計期間(自平成23年4月1日至平成23年6月30日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	マネジ メント	三井ホーム	その他	調整額 (注1)	四半期 連結財務諸 表計上額 (注2)
売上高							
外部顧客への売上高	101,766	57,075	67,378	28,976	23,955	-	279,153
セグメント間の内部売上高又は振替高	3,861	-	9,522	1,507	815	△ 15,706	-
計	105,627	57,075	76,900	30,484	24,771	△ 15,706	279,153
セグメント利益	24,262	3,305	6,069	△ 5,127	△ 784	△ 5,756	21,969
セグメント資産	2,421,414	746,399	205,691	102,902	108,763	202,536	3,787,709
その他の項目							
減価償却費	8,853	373	1,343	863	893	317	12,646
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	10,910	49	2,006	885	784	99	14,735

(注) 1. セグメント利益の調整額△5,756百万円には、セグメント間取引消去9百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,765百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。

2. セグメント利益は、四半期連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

II 当第1四半期連結累計期間(自平成24年4月1日至平成24年6月30日)

(単位:百万円)

	賃貸	分譲	マネジ メント	三井ホーム	その他	調整額 (注1)	四半期 連結財務諸 表計上額 (注2)
売上高							
外部顧客への売上高	108,065	51,234	71,348	23,554	25,699	-	279,902
セグメント間の内部売上高又は振替高	4,005	-	10,501	2,022	951	△ 17,480	-
計	112,070	51,234	81,850	25,576	26,650	△ 17,480	279,902
セグメント利益	27,364	2,697	7,765	△ 8,147	△ 48	△ 5,088	24,544
セグメント資産(注3)	2,708,576	1,028,185	225,928	103,057	108,268	143,554	4,317,571
その他の項目							
減価償却費	10,487	320	1,559	855	864	308	14,395
有形固定資産及び 無形固定資産の増加額	18,814	240	1,443	1,522	1,372	505	23,899

(注) 1. セグメント利益の調整額△5,088百万円には、セグメント間取引消去329百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△5,417百万円が含まれています。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない親会社の一般管理費です。

2. セグメント利益は、四半期連結財務諸表の営業利益と調整を行っています。

3. 当第1四半期連結累計期間より、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成23年3月25日)等を早期適用したことにより、セグメント資産が、賃貸セグメントで255,661百万円、分譲セグメントで257,696百万円増加しております。